

Road number: E18  
Municipality: Bærum  
Project: 2014-338  
Case number: 15/203737  
Case officer: [REDACTED]

## Purchase Contract for Residential Property

### Buyer

Norwegian Public Roads Administration  
Pb 1010 Nordre Ål  
2605 Lillehammer  
Org.nr. [REDACTED]

### Seller

owner of state property, Ministry of Foreign Affairs («Ministerstvo zahraničných vecí a európskych záležitostí Slovenskej republiky») - administrator of state property,

The Slovak Embassy in Oslo v / [REDACTED] by authorization  
Hlboká cesta 2  
833 36 Bratislava  
Slovakia  
Org. No. [REDACTED]  
Bank account: [REDACTED]

### Real Property

Address: Michelets vei 11 A, 1366 LYSAKER  
Gårdsnummer: 14  
Bruksnummer: 504  
Section no.: 11  
Municipality: Bærum

### 1. Outline of contract

The Norwegian Public Roads Administration (NPRA) purchases the property in connection with construction/improvement of the E18, Project Lysaker – Ramstadsletta. The NPRA purchases the entire real property and all fixtures and fittings (apartment and storage booth), and all rights and obligations connected to the property.

### 2. Purchase price

The parties agree that the purchase price shall be: NOK 3 750 000,00.  
The purchase prices shall be paid in Norwegian currency (NOK).

### 3. Time of possession

The property shall be in the buyer's possession, the Norwegian Public Roads Administration, when the whole purchase price are paid to the seller. The seller shall have fulfilled his part of the deal before the transmission of the property.

#### **4. Transfer of title**

The Seller must sign the deed of conveyance (title deed) at the same time as this agreement. The deed will be kept in the seller's possession until the whole purchase price is paid to the seller. The seller will then send the deed to the buyer, who sends it to the registration office (Kartverket).

The seller shall send the deed to the buyer within 3 working days after the whole purchase sum is transferred to the seller. The buyer shall then send the deed for registration to the Norwegian Mapping Authority (Kartverket). The buyer bears the cost of the public registration of the deed.

The Seller must sign a guarantee bond (temporary mortgage document). The Buyer shall see to it that the guarantee bond is registered with the Norwegian Mapping Authority and shall pay any costs in connection with this.

#### **5. Encumbrances**

The Seller affirms that no encumbrances exist other than those registered on the property, and that no orders have been issued by a public authority that have not been carried out or paid for.

The apartment's share of joint debt, will follow the apartment. It will not be a reduction of the purchase price because of this debt.

#### **6. Payment**

The Buyer shall pay the whole purchase price within 30 days after this contract is effectuated. The contract is effectuated the day after it is published in the central contract register in Slovakia.

The seller shall have the property ready for take over within 3 months after the purchase price is transferred. Protocol for the takeover shall be signed by both parties at the takeover meeting. The electrical meter shall be registered in the protocol. The parties keep one example of the protocol each.

#### **7. The Seller's obligations before vacating the property**

##### Insurance

The seller is obliged to keep the property fully insured until the buyer has taken possession of the property, cf. Section 3 above.

In the event of fire or other insurance event after the parties have signed the purchase contract and transferred the purchase price, the entire insurance amount shall be paid to the Buyer. In such case, the Buyer is not obliged to replace the building or otherwise provide the seller with a new residence.

The Buyer holds no responsibility for household effects and other property belonging to the Seller. Household insurance, if applicable, is the responsibility of the Seller.



#### Expenses, taxes, fees and similar

The Seller is responsible for all expenses, taxes, fees etc. connected to the property that accrue or mature during his/her time in possession of the property/estate.

#### Fire detection and fire fighting equipment

The Seller is responsible for seeing to it that the residence is equipped with adequate fire detection and fire fighting equipment as long as (s)he is in possession of the property. The Seller is also responsible for maintenance of this equipment.

#### Maintenance

The Seller is to the takeover, responsible for any other maintenance that is necessary in order to reside there as long as (s)he is in possession of the residence.

As long as the Seller is in possession of the property, (s)he is also responsible for repairing damage when this is necessary in order to live on the property.

If damage occurs, before the takeover, or other circumstances arise that make the property no longer habitable, the Seller cannot require the Buyer to repair the damage.

In such case the Buyer can demand that the Seller no longer be in possession of the residence/property, if the two parties fail to agree on repairs.

The Seller is obliged to compensate any damage to the property for which the Seller is responsible, if the Buyer so requires.

#### Subletting

The Seller cannot sublet the property after this purchase contract has been signed.

### **8 Vacation of property**

The property shall be vacated no later than three months after the whole purchase price is paid to the seller.

If the property is not vacated within the agreed date, the seller shall pay marked rent each day to the property is vacated.

The Seller is responsible for any loss inflicted on the Buyer if the Seller does not vacate the property at the agreed time.

The property with appurtenant storage facilities shall have been cleared and cleaned upon vacation.

### **9. Appurtenance**

Included with the property are objects on the property, which pursuant to law, regulations or other decision by public authority shall belong to the property, as well as fixtures and fittings that are either attached or adapted to the building, cf. Section 3 of the Norwegian Alienation Act. Fixtures and fittings are described in the attached list of contents drawn up by the Norwegian Association of Real Estate Agents (Norwegian only).

#### 10. Legal assistance

The Norwegian Public Roads Administration shall cover the Seller's necessary expenses in connection with entering into this purchase agreement. The parties must clarify the extent of such expenses prior to or at the time of signing the contract.

#### 11. Norwegian and english edition

This contract has four copies. Two equal in Norwegian and two equal in English. Each of the parties have one copy of each language. With contradiction between the Norwegian and the English version, the Norwegian prevails the English.

#### 12. Signatures

This contract is signed in 2 copies, one for each of the parties.

The parties understand that this contract are drawn up according to Norwegian laws and regulations, and that it is effectuated the day after it is published in the central registration of contracts in the Slovak government office, cf. Civil law 40/1964 Zb. and later changes § 853 para. 3, cf. § 47a.

**Seller**

**Buyer**

.....  
Date

\_\_\_\_\_  
On behalf of Embassy of the Slovak Republic

\_\_\_\_\_  
On behalf of the NPRA Eastern Region

\_\_\_\_\_  
Organisation number

\_\_\_\_\_  
On behalf of the NPRA Eastern Region

\_\_\_\_\_  
Seller's bank account number

\_\_\_\_\_  
Organisation number

Vegnummer: E18  
Kommune: Bærum  
Prosjekt: 2014-338  
Saksnummer: 15/203737  
Saksbehandler: [REDACTED]

## Kjøpekontrakt for boligeiendom

Etter Lov om avhending av fast eiendom (avheningslova)

### Kjøper

Staten ved Statens vegvesen v Svend Oppegaard med fullmakt  
Utbygging  
Pb 1010 Nordre Ål  
2605 Lillehammer  
Org.nr. [REDACTED]

### Selger

Den slovakiske republikk – eier av statlig eiendom, Utenriksdepartementet («*Ministerstvo zahraničných vecí a europských záležitostí Slovenskej republiky*») – administrator av statlig eiendom,

Den slovakiske ambassade i Oslo v/ [REDACTED] etter fullmakt  
Hlboká cesta 2  
833 36 Bratislava  
Slovakia  
Org. nr. [REDACTED]  
Bank konto: [REDACTED]

### Eiendom

Adresse: Michelets vei 11 A, 1366 LYSAKER  
Gårdsnummer: 14  
Bruksnummer: 504  
Seksjonsnummer: 11  
Kommune: Bærum

### 1. Kontrakten gjelder

Statens vegvesen kjøper eiendommen i forbindelse med bygging/utbedring av E18, prosjektet Lysaker – Ramstadsletta. Statens vegvesen kjøper hele eiendommen med bebyggelse (Leilighet og boder) og alle faste innretninger, og alle rettigheter og forpliktelser som er knyttet til eiendommen.

### 2. Salgsprisen

Partene er enige om følgende salgspris: NOK 3 750 000,00.  
Salgsprisen betales i norske kroner.

### 3. Tidspunkt for overtakelse

Overtakelse skal skje ca tre måneder etter at hele kjøpesummen har blitt overført selger. Kjøper må ha oppfylt sine forpliktelser etter avtalen før eiendommen overtas.



#### **4. Overføring av hjemmel**

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne avtalens underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos selger frem til hele kjøpesummen er overført til selger. Selger sender da skjøtet til kjøper sørger for tinglysning hos Kartverket.

Selger skal sende skjøte til kjøper innen 3 virkedager etter at hele kjøpesummen er overført til selger, som sender det videre til Kartverket for tinglysning. Kjøper betaler omkostningene i forbindelse med det (inkl. dokumentavgift og evt spesifikke omkostninger).

Selger må signere en sikringsobligasjon. Kjøper sørger for at sikringsobligasjonen blir tinglyst hos Kartverket og betaler omkostningene i forbindelse med det.

#### **5. Heftelser**

Selger forsikrer at det ikke foreligger andre heftelser enn de som er tinglyst på eiendommen, og at det ikke foreligger offentlige pålegg som ikke er utført eller betalt.

Leilighetens andel av fellesgjeld, følger med leiligheten. Det gjøres ikke fratrekk i kjøpesummen som følge av denne gjelden.

#### **6. Oppgjør**

Kjøper betaler hele kjøpesummen innen 30 virkedager etter at kontrakten har trådt i kraft. Kontrakten trer i kraft dagen etter publisering i Det sentrale kontraktsregisteret (Slovakia).

Selger skal gjøre eiendommen klar for overtakelsen innen 3 måneder etter at hele kjøpesummen ble utbetalt. Overtakelsesprotokol skal signeres av begge parter ved overtakelsen. Strømmålerstand skal registreres i protokollen. Kjøper og selger beholder hver sitt eksemplar av overtakelsesprotokollen.

#### **7. Selgers plikter før fraflyttingen**

##### Forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret inntil kjøper har overtatt eiendommen, jf. punkt 3 ovenfor.

Ved brann eller annet skadetilfelle etter at partene har undertegnet kjøpekontrakten, og kjøper har utbetalt hele kjøpesummen, utbetales hele forsikringssummen til kjøper. Kjøper er i så fall ikke forpliktet til å sette opp igjen bygget eller på annen måte skaffe selger ny bolig.

Kjøper har ikke ansvar for innbo og andre eiendeler som tilhører selger. Eventuell hjem- og innboforsikring er selgers ansvar.

##### Utlegg, skatter, avgifter og liknende

Selger er ansvarlig for alle utlegg, skatter, avgifter og liknende knyttet til eiendommen som påløper eller forfaller i det tidsrommet hun/ han disponerer eiendommen/boligen.

#### Brannvarslings- og brannslukningsutstyr

Selger er ansvarlig for at boligen er utstyrt med tilstrekkelig brannvarslings- og brannslukningsutstyr så lenge hun/ han disponerer eiendommen. Selger er også ansvarlig for å vedlikeholde dette utstyret.

#### Vedlikehold

Selger har frem til overtagelsen ansvar for øvrig vedlikehold som er nødvendig for å bo i boligen så lenge hun/ han disponerer boligen.

Så lenge selger disponerer eiendommen, har hun/ han også ansvar for å utbedre skader når det er nødvendig for å bo på eiendommen.

Dersom det før overtagelsen oppstår skader eller andre forhold som gjør at eiendommen ikke lenger er beboelig, kan ikke selger kreve at kjøper utbedrer skadene.

I slike tilfeller kan kjøper kreve at selger ikke lenger får disponere boligen/eiendommen, dersom de to partene ikke blir enige om utbedringen.

Skader på eiendommen som selger er ansvarlig for, plikter selger å erstatte dersom kjøper krever det.

#### Framleie

Selger kan ikke framleie eiendommen etter at denne kjøpekontrakten er undertegnet.

### **8. Fraflytting**

Eiendommen skal være fraflyttet og klar til overlatelse senest tre måneder etter at hele kjøpesummen er overført til selger.

Hvis fraflytting ikke skjer innen avtalt tid må Selger betale markedsleie for hver dag fraflytting er forsinket.

Selger er ansvarlig for tap som måtte bli påført kjøper dersom hun/ han ikke flytter til avtalt tidspunkt.

Eiendommen skal være ryddet og rengjort ved fraflyttingen.

### **9. Tilbehør**

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen, og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen, samt varig innredning som enten er fastmontert, eller som er tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven kap. 3. Oversikt over varig innredning er beskrevet i vedlagt liste over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsgelerforbund.

### **10. Juridisk bistand**

Statens vegvesen dekker selgers nødvendige utgifter til juridisk bistand knyttet til inngåelse av denne kjøpekontrakt. Partene må avklare størrelse på utgiftene til juridisk bistand før eller ved kontraktssignering.

### **11. Norsk og engelsk utgave**

Denne kjøpekontrakten er utferdighet i 4 eksemplarer – hvorav 2 likelydende eksemplarer er i norsk og 2 likelydende eksemplarer i engelsk språk. Hver av partene beholder et

eksemplar i norsk og et eksemplar i engelsk språk. Ved motstrid mellom norsk og engelsk utgave gjelder den norske utgaven.

## 12. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Partene er innforstått med at selv om denne kontrakten styres av og er utarbeidet i samsvar med norske lover og regler, trer kontrakten i kraft dagen etter publisering i Det sentrale kontraktsregisteret ved Det slovakiske regjeringskontoret, jf. Sivillov 40/1964 Zb. I senere endringer § 853 para. 3, jf. § 47a

### Selger

### Kjøper

.....  
Dato

.....  
Slovakisk ambassade

.....  
For Staten ved Statens vegvesen Region øst

.....  
Organisasjonsnummer

.....  
For Staten ved Statens vegvesen Region øst

.....  
Bankkontonummer til selger

.....  
Organisasjonsnummer